



Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Henk de Kok
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2211-5985 - 22bo006917

Onderwerp: Nieuwe Huurovereenkomst
Volkstuinen per 1 januari 2023

Datum: B&W 6 december 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Wij stellen u voor in te stemmen met niet kostendekkendheid van de huren voor volks-en nutstuinen in 2023 tot en met 2026 en deze extra uitgaven in de Voorjaarsnota van dekking te voorzien.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Wij informeren u hierbij over de huurovereenkomst met de volkstuinverenigingen per 1 januari 2023 en over de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op de volkstuinen..

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Kadernota vastgoed (18bb1332, [1 \(raadsinformatie.nl\)](http://1.raadsinformatie.nl))
- Beheerkader volkstuinen Rotterdam 2017 (17bb9977, [1 \(raadsinformatie.nl\)](http://1.raadsinformatie.nl))

Toelichting:

Huurovereenkomsten

De Stichting Volkstuinen in Nederland (SViN) heeft sinds 2018 de verhuur, het beheer en onderhoud van de Rotterdamse volkstuinen (inclusief nutstuinen) voor haar rekening genomen. De SViN heeft onlangs de huurovereenkomst tussen gemeente en SViN en tussen SViN en de volkstuinverenigingen per 31 december 2022 opgezegd.

Dat betekent dat de gemeente per 1 januari 2023 een rechtstreekse huurrelatie krijgt met alle (44) volkstuin verenigingen en dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud. Naast het reguliere toezicht en de handhaving. De gemeente sluit per 1 januari 2023 nieuwe huurovereenkomsten met de verenigingen af.

Op een aantal complexen spelen uiteenlopende vraagstukken rond bestuurskracht, veiligheid en handhaving. In die overeenkomsten worden de spelregels als het gaat om het gebruik van de volkstuinen verduidelijkt.



Huurprijs

Wij hebben in 2018 een kostendekkende huurprijs vastgesteld. De huren zijn in de tussentijd niet verhoogd, anders dan - zoals gebruikelijk - met de consumentenprijsindex (CPI). De kostenstijgingen sindsdien, zijn niet in de huurprijs opgenomen, evenmin als de aanvullende werkzaamheden voor baggeren, boomonderhoud en beschoeiingen.

De huren zijn daarmee niet (langer) kostendekkend.

De huuropzegging door SViN was aanleiding voor een nieuwe berekening van de huurprijs. Deze huur bestaat uit grondrente, zakelijke lasten en onderhoudskosten.

De onderhoudskosten zijn zeer sterk gestegen (zie hierna). Dat heeft tot gevolg dat de kosten voor zowel de gebruikers van volkstuinten (siertuin met een tuinhuisje) - als van nutstuinten (tuin voor het kweken van groente en fruit), stijgt: voor volkstuinten van € 1,85 per m² naar € 3,21 per m² en voor nutstuinten van ca. € 1,07 per m² naar ca. € 1,78 per m² op basis van prijspeil 2023. De kostendekkende huurprijzen worden vanaf 2024 geïndexeerd met de CPI.

Wij zijn ons ervan bewust dat deze prijsstijgingen fors zijn.

Om die reden verhogen we de huren in 2023 met alleen de CPI, zoals ook in de huidige huurovereenkomst is opgenomen. Vanaf 2024 voeren we de kostendekkende huur stapsgewijs, in drie jaar in. Hiermee bouwen we een gewenningsperiode in, die begint op 1 januari 2024. Voorts breiden we de reductieregeling uit (zie hierna).

Reductieregeling

We breiden de reductieregeling uit, zodat meer Rotterdammers gebruik kunnen maken: van een volkstuint of nutstuint: per 1 januari 2023 kunnen tuinders (volks- én nutstuinten) met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een beroep op de regeling doen (de huidige grens is vastgesteld op € 17.300 en de regeling geldt nu alleen voor volkstuinten) Daarnaast verhogen we de reductie per m² in een staffel. Zie de bijlage voor de uitwerking van de regeling.

Onderhoud en beheer

De gemeente neemt het beheer en onderhoud vanaf 1 januari 2023 voor haar rekening. Het onderhoud wordt aan marktpartijen uitbesteed. Ten behoeve van de nieuwe huurovereenkomsten en de berekening van de kostendekkende huur zijn nieuwe meerjaren onderhoudsplannen (MOP's) opgesteld. De onderhoudskosten zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2018 door algemene prijsstijgingen als gevolg van marktontwikkelingen. Voorts zijn belangrijke oorzaken voor de prijsstijging:

- *Baggeren*: de bagger blijkt ernstiger vervuild te zijn en de volumes zijn hoger dan waarvan eerder is uitgegaan en de verwerkingskosten van de vervuilde bagger zijn hoger geworden.
- *Boomonderhoud*: vanaf 1 januari 2023 verzorgt de gemeente het onderhoud van alle bomen, dat wil zeggen de bomen op de semiopenbare delen én die op de tuinen van de leden van de verenigingen. Dat is tot nu toe niet het geval. Waarom gaat de gemeente dat nu wel doen: de gemeente is als eigenaar van de grond door natrekking juridisch verantwoordelijk voor het onderhoud en schadeplichtig bij ongelukken bij bomen op de tuintjes van de leden. Relevant daarbij is dat deze bomen nu soms slecht of in het geheel niet worden onderhouden, waardoor sprake kan zijn van gevaarlijke situaties bij zware voor-en



najaarsstormen. Alle bomen worden conform het gemeentelijke bomenbeleid onderhouden, een kwalitatief beter bomenbestand draagt bij aan het verminderen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit.

- *Beschoeiingen*: de kosten van het onderhoud van de beschoeiingen zijn gestegen, de vervangingstermijn is aangepast naar de feitelijke vervangingstermijn (verkort ten opzichte van de vorige MOP's). Daarnaast is het areaal groter dan waar eerder rekening mee is gehouden.

De volkstuintverenigingen worden in de gelegenheid gesteld om zelf eenvoudige onderhoudswerkzaamheden te verrichten, zoals bijvoorbeeld het plantsoenonderhoud. De verenigingen krijgen hiervoor een vergoeding van de gemeente. Op deze wijze kan de huurprijs worden gedrukt.

Regeling schadeloosstelling

In de nieuwe huurovereenkomst wordt een regeling voor schadeloosstelling (inclusief een taxatiemethodiek en procedure), opgenomen voor de situatie dat een overeenkomst vanwege algemeen belang moet worden opgezegd. Bijvoorbeeld als locaties een andere functie krijgen als gevolg van verdere verstedelijking.

Leefbaarheid en veiligheid

In de Monitor leefbaarheid en veiligheid volkstuinen Rotterdam (december 2021) ¹ is geconstateerd 'dat op zes complexen aanpak gewenst is'. In het afgelopen jaar is een multi disciplinair team aan de slag gegaan om misstanden aan te pakken en de besturen die ondersteuning nodig hebben, te helpen. Deze aanpak borgen we binnen de gemeentelijke organisatie, zodat een structurele verbetering verzekerd is. Daarnaast nemen we in de nieuwe huurovereenkomsten voorwaarden op met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid, zoals een BIBOB-toets voor bestuursleden, het -waar nodig- hebben van een exploitatievergunning voor de kantine, het waarborgen van de veiligheid van speeltoestellen (een overeenkomst met een gecertificeerd keuringsbureau). De belangrijkste regels die op de volkstuinen van toepassing zijn, zijn gevat in de zgn. Kwaliteitseisen, die een bijlage zijn bij de huurovereenkomst. Voorts voert de gemeente twee keer per jaar een gesprek met iedere vereniging over de naleving van de gemeentelijke regels voor het gebruik van de grond, zoals vastgelegd in de huurovereenkomst en de kwaliteitseisen.

Houtstook

Onderdeel van de bovengenoemde kwaliteitseisen is een verbod op houtstook op de volkstuinen

De directe aanleiding om voor de volkstuinen over te gaan op een verbod is een toenemend aantal klachten van tuinders en omwonenden van ervaren overlast c.q. gezondheidsklachten. Deze klachten ontstaan doordat er relatief lage rookkanalen gebruikt worden en dat het gebruikte (snoei en sloop)hout vochtiger en restmaterialen bevat. Houtstook is om milieutechnische en gezondheidsredenen ongewenst; het inademen van houtrook is schadelijk en hinderlijk.

¹ [s21bb015197_1_51201_tds \(raadsinformatie.nl\)](#), B&W brief 7 december 2021: (21bb015228 [3 \(raadsinformatie.nl\)](#))



Bovendien is de brandveiligheid in de kwetsbare omgeving van houten huisjes, die relatief dicht op elkaar staan, in het geding. Tot slot draagt een verbod op houtstook bij aan de ontmoediging van (illegale) bewoning van volkstuinhuisjes in de winter.

Ook deze maatregel voeren wij fasegewijs in: per 1 januari 2024 geldt een verbod op nieuwe houtkachels, per 1 januari 2026 geldt een algeheel verbod op houtkachels op de volkstuinen.

Visie op volkstuinen

Op 7 december 2021 (21bb015228 [3 \(raadsinformatie.nl\)](https://raadsinformatie.nl)) hebben wij u gemeld dat er wordt gewerkt aan een visie op de volkstuinen en aan een handboekskader.

Wij formuleren samen met een delegatie uit uw raad uitgangspunten van beleid.

Voorafgaand daaraan gaan we in gesprek met belangenorganisaties (het Platform Rotterdamse Volkstuinen en het Algemeen Verbond voor Volkstuinen in Nederland (AVVN) waar 35 van de 44 volkstuinverenigingen bij zijn aangesloten over hun visie op de volkstuinen.

Vervolgens stellen wij (in het eerste kwartaal van 2023) een conceptvisie op de volkstuinen op en bieden wij u die ter vaststelling aan.

Woningbouwopgave en volkstuinen

In een verdichtende, compacte stad wordt de druk om alle ruimte zo intensief en inclusief mogelijk te gebruiken steeds groter. Daarbij is voldoende ruimte voor groen, recreatie en ecologie een belangrijke voorwaarde. We zoeken naar een manier om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te gebruiken.

De volkstuincomplexen vertegenwoordigen een belangrijke waarde voor de gebruikers en spelen ook een rol in de ecologische en groene structuur van de stad. Tegelijkertijd staat het exclusieve en extensieve gebruik van volkstuinen op gespannen voet met de toenemende ruimtevraag voor onder meer woningen, voorzieningen, bedrijven en openbaar groen.

In een aantal van de toekomstige verdichtingsgebieden zoals de Alexander-Zuidplein (A tot Z) zone liggen volkstuincomplexen in een verstedelijkingszone.

Dat noopt tot een integrale afweging - ook van uw raad - tussen de verschillende ruimteclaims (onder andere wonen, werken, sport en volkstuinen).

De ontwikkelvisie A tot Z vormt de basis voor een partiële herziening van de Rotterdamse Omgevingsvisie. Uw raad stelt de Omgevingsvisie, die de uitkomst van die integrale afweging bevat, vast.

Samengevat

De volkstuinverenigingen gaan rechtstreeks van de gemeente huren. De regels met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid worden verbeterd.

Er wordt een kostendekkende huur ingevoerd. Dit gebeurt stapsgewijs. Tuinders met een laag inkomen kunnen via de reductieregeling (deels) worden gecompenseerd voor de stijgende huurprijs.

We gaan in gesprek met belangenorganisaties van volkstuinverenigingen over hun visie op volkstuinen. Wij formuleren vervolgens samen met een delegatie uit uw raad uitgangspunten van beleid. Op basis daarvan stellen wij een conceptvisie op de volkstuinen op en bieden u die in het tweede kwartaal van 2023 ter vaststelling aan.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De huuropbrengst van de volkstuinten in 2022 is ca. € 2.3 miljoen.

Op basis van een actuele berekening van de kostendekkende huur zijn de kosten voor het beheer en onderhoud van de volkstuinten in 2023 € 4.2 miljoen. Dit tekort wordt vanaf 2024 deels gedekt door de stapsgewijze doorgroei naar een kostendekkende huur.

Wij doen u een voorstel voor de dekking voor het tekort voor 2023 tot en met 2026. Het gaat hierbij om een totaalbedrag van in aanvang jaarlijks naar schatting € 1,9 miljoen euro.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Wij verzoeken u om dit raadsvoorstel in de eerstvolgende raadsvergadering te behandelen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage

- Reductieregeling volkstuinten (inclusief nutstuinten) periode 2023 – 2028



Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 6 december 2022,

gelet op artikel 14, lid 4 van de financiële verordening;

overwegende dat

de verhoging van de huurprijzen voor volks-en nutstuinen naar een kostendeekkende huur een forse verhoging van de huurprijzen betekenen en dat om die reden gekozen is voor een stapsgewijze verhoging naar kostendeekkendheid in drie jaar vanaf 2024 en voor een verhoging in 2023 met alleen de consumentenprijsindex;

besluit:

in te stemmen met niet kostendeekkendheid van de huren voor volks-en nutstuinen in 2023 tot en met 2026 en deze extra uitgaven in de Voorjaarsnota van dekking te voorzien.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De burgemeester,